Harburg / Ebermergen – Harburg

Charming villa in a secluded location with panoramic views – A refuge with charm and history in Ebermergen

Property ID: 25248056



PURCHASE PRICE: 780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 6649 m^2

Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

At a glance

Property ID	25248056
Living Space	ca. 202 m²
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1903
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	780.000 EUR
House	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1980
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	28.07.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	325.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1903

Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

The property





Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

The property





Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

The property





Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

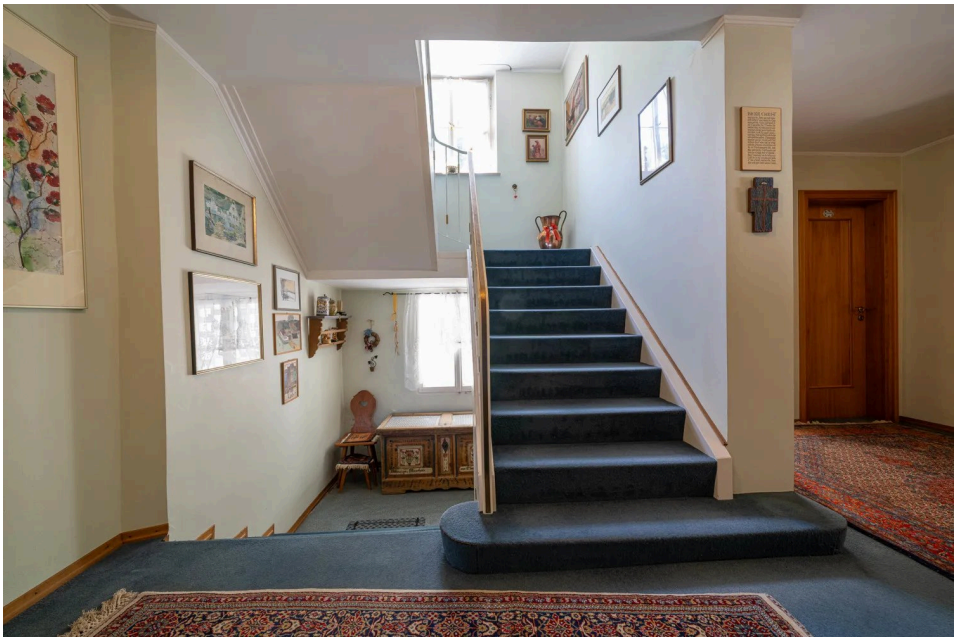
The property





Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

The property





Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

The property





Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

The property





Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

The property





Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

The property



Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

A first impression

This exceptional villa, dating back to 1903, enjoys a commanding hilltop location overlooking the Harburg district of Ebermergen – surrounded by nature, offering breathtaking views of the village and far into the Donau-Ries region. The approximately 6,600 m² property is largely nestled within a protected Fauna-Flora-Habitat area, providing unparalleled peace and privacy. The historic building, featuring Art Nouveau elements, impresses with its architectural character and generous layout across more than 200 m² of living space. Upon entering the ground floor – partially raised due to the hillside location – the special ambiance unfolds: a kitchen, a dining room with a terrace, and a stylish living room form the heart of this level. The upper floor, the so-called "bel étage," comprises three bedrooms, a bathroom, a separate WC, and a balcony with magnificent panoramic views. The converted attic studio, with two further rooms, a storage room, and an almost majestic view, further underscores the unique charm of this house. The property features original leaded glass windows, elegant parquet floors, and carpeting. The building is very well-maintained, and modernization to meet current living standards offers additional potential. Particularly noteworthy is the hillside outbuilding with a spacious double garage and integrated workshop, as well as another former servants' quarters, now used as a utility building. Art and creativity have shaped the history of the house – the original builder and later owner were artists. This atmosphere is still palpable today, making the property an inspiring retreat amidst nature. A true gem for connoisseurs of historic properties – offering space, views, and history. If you would like to learn more about this exceptional property, we would be happy to send you a detailed brochure with further information and floor plans. Please note: The energy performance certificate was not yet available at the time of publication. It will be provided no later than the viewing appointment.

Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Details of amenities

+ Villa aus dem Jahr 1903 mit Jugenstilelementen
+ exponierte Lage auf einer Anhöhe auf einem 6.600 m² großen Grundstück
+ gut 200 m² Wohnfläche
+ Erdgeschoss mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer Hochparterre aufgrund Hanglage
+ Bel Etage mit drei Schlafzimmern, Bad, WC und Balkon
+ ausgebautes Dachstudio mit überwältigendem Blick in die Ferne und 2 Räumen/Schlafzimmer zzgl. Abstellraum
+ am Hang gelegene großzügige Doppelgarage mit Werkstatt
+ Grundstück teilweise umgeben von Naturschutzgebiet
+ Immobilie in sehr gepflegtem Zustand - eine Modernisierung auf heutigen Wohnstandard ist angebracht
+ weiteres früheres Gesindehaus, heute Technikhaus auf dem Grundstück
+ teilweise Butzenfenster und Bleifenster
+ Parkettböden und Teppich

Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

All about the location

Dieses Anwesen hat eine besondere und exponierte Lage auf einer Anhöhe in Ebermergen mit herrlichem Blick über den Ort und in die Ferne. Das Grundstück ist größtenteils umgeben von einem Naturschutzgebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet). Ebermergen ist ein Stadtteil von Harburg. Die Stadt Harburg (Schwaben) liegt im Landkreis Donau-Ries zwischen Donauwörth und Nördlingen. Der historische Stadtkern grenzt direkt an das teilweise romantische Ufer der Wörnitz. Harburg zählt ca. 5.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine direkte Verkehrsanbindung an die B25, einen Bahnhof im Ort (ca. 3 Minuten Fußweg), diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein mannigfaltiges Freizeitangebot.

Oberhalb der Stadt Harburg steht die gleichnamige Burg, eine umfangreiche mittelalterliche Anlage aus dem 11./12. Jahrhundert. Der Zustand des 18. Jahrhunderts ist in wesentlichen Teilen erhalten. Die Burg gehört den Fürsten Wallerstein. An der Romantischen Straße, mitten im Herzen von Bayerisch-Schwaben gelegen, ist Harburg aufgrund seiner mittelalterlichen Burganlage und seiner malerischen Altstadt am Ufer der Wörnitz weithin bekannt.

Ebermergen liegt gut 10 Minuten nordwestlich von Donauwörth, wo Airbus mit seinen rund 7.800 Mitarbeitern einen großen Firmensitz unterhält. Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Wörnitz, auch die romantische Prachtstraße im Herzen Donauwörths zeugt vom Reichtum und der Bedeutung der ehemals Freien Reichsstadt. Das moderne Regionalzentrum ist Große Kreisstadt mit Sitz des Landratsamtes. Aufgrund ihrer zentralen Lage an fünf charakteristisch-unterschiedlichen Landschaften ist das gut 20.000 Einwohner zählende Donauwörth ein beliebtes Domizil und idealer Ausgangspunkt für Radl-Fans, Wanderfreunde oder Ausflugstouristen. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel und mittelständischem Gewerbe. Am Ort sind Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie ein Gymnasium vorhanden. Bei Donauwörth kreuzen sich die Bundesstraßen 2 (Nürnberg – Augsburg), die von Donauwörth bis Augsburg autobahnartig ausgebaut ist, B 16 (Ulm – Regensburg) und B 25 (Uffenheim/Würzburg – Donauwörth). Der Bahnhof Donauwörth ist ein Eisenbahnknoten mit der Fernverkehrsstrecke von Augsburg nach Nürnberg, der Donautalbahn nach Ingolstadt/Regensburg und Ulm und ist Ausgangspunkt der Riesbahn nach Aalen. Alle vier Richtungen werden unter der Woche stündlich, nach Augsburg halbstündlich bedient. Mit über 50 Verbindungen pro Tag erreichen Sie von Donauwörth aus München, einige Verbindungen mit dem ICE.

Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 325.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com